
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

First Semester Examination
2013/2014 Academic Session

December 2013 / January 2014

RMK 353 - Property Management
(Pengurusan Harta)

Duration: 3 hours
(Masa: 3 jam)

Please check that this examination paper consists of FOUR pages of printed material before you begin the examination.

Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi EMPAT muka surat yang tercetak sebelum anda memulakan peperiksaan ini.

Students are allowed to answer all questions in English OR in Bahasa Malaysia.

Pelajar dibenarkan menjawab semua soalan dalam Bahasa Inggeris ATAU Bahasa Malaysia.

Answer **FOUR** questions only. Answer **ONE** question each from **SECTIONS A, B** and **C** and the last question choose from any one **SECTION**.

*Jawab **EMPAT** soalan sahaja. Jawab **SATU** soalan tiap-tiap satu dari **BAHAGIAN A, B, dan C** dan pilih **SATU** soalan dari mana-mana **BAHAGIAN**.*

In the event of any discrepancies, the English version shall be used.

[Sekiranya terdapat sebarang percanggahan pada soalan peperiksaan, versi Bahasa Inggeris hendaklah diguna pakai].

SECTION A
BAHAGIAN A

1. (a) What is defined as “Property”?

Apakah yang dimaksudkan sebagai “Harta Tanah”?

(5 marks/markah)

- (b) Discuss why property needs to be managed professionally?

Bincangkan tentang kenapakah harta tanah perlu diurus secara profesional?

(10 marks/markah)

- (c) As a property manager, you are required to provide a specific management plan in order to manage a property. Please explain the elements that need to be considered in preparing the management plan.

Sebagai seorang pengurus harta tanah, anda dikehendaki menyediakan pelan pengurusan yang khusus bagi mengurus sesuatu harta tanah. Sila jelaskan elemen-elemen yang perlu dipertimbangkan bagi menyediakan pelan pengurusan tersebut.

(10 marks/markah)

2. (a) Tenancy management and maintenance management are the two main functions in property management practice. Please discuss the gist of the functions and the activities that are implemented through both.

Pengurusan penyewaan dan penyenggaraan lazimnya dirujuk sebagai dua fungsi utama yang berlaku dalam amalan pengurusan harta tanah. Bincangkan maksud dan aktiviti-aktiviti yang perlu dilaksanakan menerusi kedua-dua fungsi tersebut.

(10 marks/markah)

- (b) Referring to the property life cycle, please explain how the property management practice is carried out.

Dengan merujuk kepada kitaran hayat harta tanah, sila jelaskan bagaimanakah amalan pengurusan harta tanah boleh dilaksanakan.

(15 marks/markah)

SECTION B BAHAGIAN B

3. Maintenance is often defined as all work necessary to keep or restore every facility to an acceptable standard at an acceptable cost; large amount of maintenance work is due to deterioration and defects.

Senggaraan biasa didefinisi sebagai kerja-kerja yang perlu dilakukan bagi menjaga atau memulih semula setiap fasiliti ke tahap piawaian dan kos yang boleh diterima; sejumlah besar kerja senggaraan adalah akibat keusangan dan kerosakan.

- (i) What are the primary causes and sources of building defects? Describe three (3) each.

Apakah sebab dan sumber utama kepada kerosakan bangunan? Terangkan tiga (3) setiap satu.

(10 marks/markah)

- (ii) What are the factors influencing decisions to carry out maintenance? Discuss three (3) significant factors.

Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pelaksanaan senggaraan? Bincang tiga (3) faktor utama.

(15 marks/markah)

4. "Maintenance policy outlines the fundamental rules of allocation of limited resources and sets the strategy within which maintenance decisions are taken".

"Polisi senggaraan menggariskan syarat-syarat asas kepada peruntukan sumber yang terhad serta menetapkan strategi dalam mana keputusan senggaraan diambil".

- (i) Expound a policy relating to maintenance staffing.

Jelaskan satu polisi yang berkait dengan perjawatan pekerja senggaraan.

(25 marks/markah)

SECTION C
BAHAGIAN C

5. A lot of people are getting more interested in property investment. A building can be owner-occupied or rented; the latter is an investment property.

Ramai orang semakin berminat dalam pelaburan harta tanah. Bangunan boleh diduduki atau disewa dan sewaan merupakan satu pelaburan harta tanah .

- (a) there are six (6) basic characteristics of property as an investment. Discuss five (5) of the basic characteristics of property as an investment.

Terdapat enam (6) ciri-ciri asas harta tanah sebagai satu pelaburan. Bincangkan lima (5) ciri-ciri asas harta tanah sebagai satu pelaburan.

(10 marks/markah)

- (b) Discuss five (5) things that people need to know before buying an investment property.

Bincangkan lima (5) perkara yang mereka perlu tahu sebelum membeli harta tanah sebagai pelaburan.

(15 marks/markah)

6. A tenancy agreement is a written agreement between a tenant or resident and a lessor, agent, provider, owner or manager. Discuss ten (10) of the suggested clauses in a tenancy agreement.

Perjanjian penyewaan adalah perjanjian bertulis antara penyewa atau pemastautin dan pemajak, agen, pembekal, pemilik atau pengurus. Bincangkan sepuluh (10) fasal yang dicadangkan dalam perjanjian penyewaan.

(25 marks/markah)